

Commune de

# GENECH

## Plan Local d'Urbanisme



### Règlement écrit

**ARRETE LE 04 juillet 2022**  
**APPROUVE LE 03 JUILLET 2023**

Dossier 17015909  
21/06/2023

réalisé par



Auddicé Urbanisme  
ZAC du Chevalement  
5 rue des Molettes  
59286 Roost-Warendin  
**03 27 97 36 39**



## TABLE DES MATIERES

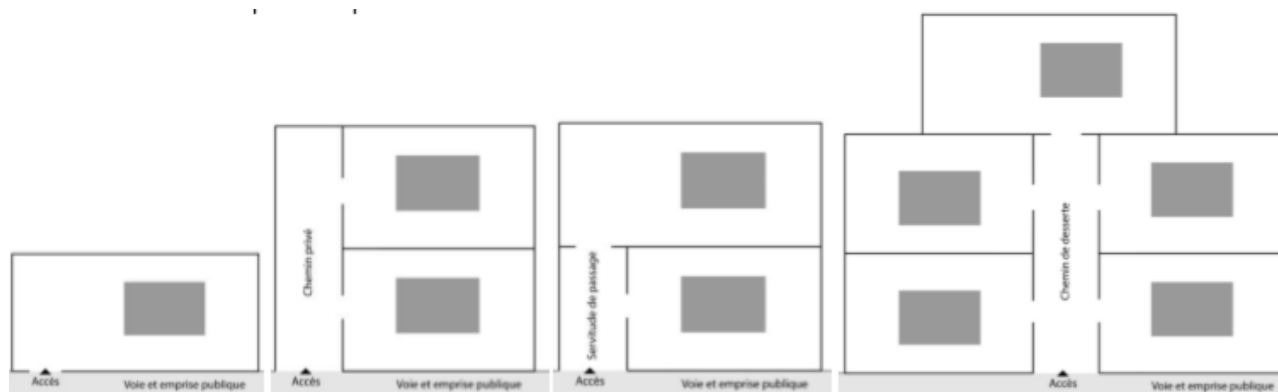
<b>LEXIQUE</b> .....	<b>3</b>
<b>SECTION 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES UA, UB, UC, UE ET LEURS SECTEURS UAI, UAR UBI, UBR, UCI, UI, US ET USI</b> .....	<b>13</b>
<b>SECTION 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (AU)</b> .....	<b>28</b>
<b>SECTION 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A) ET SES SECTEURS AI, AP ET API</b> .....	<b>38</b>
<b>SECTION 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE (N)</b> .....	<b>49</b>

## Lexique

### A

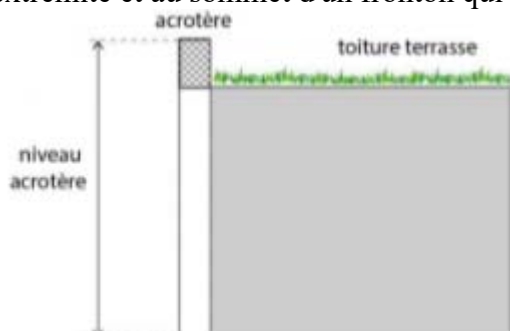
#### ACCES

L'accès correspond à l'espace assurant le lien entre la voie et le terrain d'assiette du projet. Ce dernier doit permettre aux véhicules et aux piétons de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité.



#### ACROTÈRE

L'acrotère correspond à la partie supérieure d'un mur réalisée dans le cas de toitures terrasses ou à l'extrémité et au sommet d'un fronton qui constitue des rebords ou garde-corps, pleins ou à claire-voie.



#### ACTIVITE (BATIMENT OU CONSTRUCTION A DESTINATION D')

Bâtiment ou construction destiné à l'exercice d'une profession, par opposition à l'habitation ou aux équipements.

#### ALIGNEMENT

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit à l'alignement lorsque la construction est édifiée en bordure du domaine public. Lorsqu'il existe un plan d'alignement ou si le Plan Local d'Urbanisme prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

#### AMENAGEMENT ET EXTENSION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les règles portant sur l'aménagement et l'extension des constructions existantes permettent de réaliser des travaux d'agrandissement et d'amélioration des locaux dans les limites fixées par le règlement. L'extension est l'agrandissement de la surface existante d'un bâtiment. Une extension peut être envisagée soit en hauteur (c'est une surélévation), soit à l'horizontal.

## ANNEXE

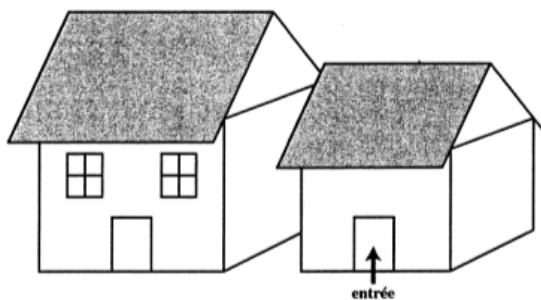
Construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale (garage, abri de jardin, local de stockage des déchets, etc..).

Annexe et Extension :

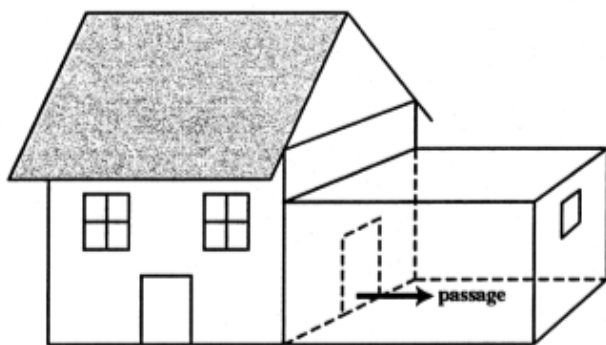
- a) Une annexe vient en complément du bâtiment principal. Elle peut être accolée ou non au bâtiment principal. Elle dispose d'une entrée indépendante mais ne communique pas directement avec le bâtiment principal.



**OU**



- b) Une extension est un bâtiment accolé au bâtiment principal. On passe de la construction principale à ce bâtiment sans sortir de la construction principale.



Voir également la définition *Extension*.



## **B**

### **BÂTIMENT**

Un bâtiment est une construction couverte et close. Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol (\*). Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes :

- soit en raison de l'absence totale ou partielle de façades closes ;
- soit en raison de l'absence de toiture ;
- soit en raison de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

(\* ) *Les sous-sols sont interdits par le présent règlement.*

---

## **C**

### **CLOTURE**

Une clôture est un ouvrage construit ou végétal qui permet de clôturer un terrain lorsqu'il n'existe pas de construction en limite séparative. Il peut s'agir d'un mur, d'une haie, d'un grillage ou de tout autre élément délimitant un terrain d'un autre ou de la voie publique ou privée. La partie de la clôture servant au soutènement de terres n'est pas comprise dans le calcul de la hauteur de la clôture.

### **COMBLES**

Partie de l'espace intérieur d'un bâtiment comprise sous les versants du toit et séparée des parties inférieures par un plancher.

### **CONSTRUCTION**

Ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme.

### **CONSTRUCTION EXISTANTE**

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

### **CONTIGUË**

Des constructions contiguës sont des constructions qui possèdent une façade commune, c'est-à-dire qui ne sont pas séparées par un intervalle. Ne seront pas réputés contigus, et seront donc considérés comme distincts, deux bâtiments réunis par un simple élément architectural (auvent, passage même couvert, appentis...).

---

## **D**

### **DESSERTE D'UN TERRAIN**

La desserte d'un terrain s'apprécie à la fois en termes d'accessibilité (il doit disposer d'un accès d'une largeur minimale de 4m à une voie) et d'équipement en réseaux (eau potable, assainissement, électricité, télécommunications, etc.).



## **DESTINATION**

La destination d'une construction vise ce pour quoi elle a été conçue, réalisée ou transformée conformément aux catégories définies aux articles R.151-27 et 28 du Code de l'urbanisme. Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

---

## **E**

### **EMPRISE PUBLIQUE**

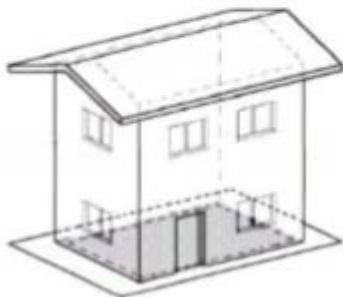
L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public. Constituent notamment des emprises publiques, quelle que soit leur nature juridique : - les espaces naturels tels que forêt, lacs, etc. - ou artificiels tels que voies ferrées, parcs, places, cimetières, promenades publiques, terrains militaires, etc.

### **EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES, OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET ESPACES VERTS**

Emprise désignée par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but de réaliser un équipement public ou d'intérêt général (ex : école, programme de logements sociaux, ...) ou des opérations de voirie (création, élargissement, ...). Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Les emplacements réservés pour équipements, ouvrages publics ou installations d'intérêt général et les emplacements réservés pour espaces verts publics sont indiqués aux documents graphiques du règlement conformément à leur légende. Ils sont énumérés dans la liste en annexe du présent règlement et repérés aux documents graphiques.

## EMPRISE AU SOL

Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements comme les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



Source : Circulaire du 3.02.2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le livre I du code de l'urbanisme

Sont exclus de l'emprise au sol :

- Les éléments tels que les bandeaux et corniches ;
- Les éléments d'isolation par l'extérieur des constructions existantes\* (de 30 cm d'épaisseur maximum) ;
- Les saillies non closes sur les façades si elles sont dissociables du gros œuvre du bâtiment et n'excèdent pas 0,80 mètre de profondeur (auvents, balcon, débords de toiture...) ;
- Les terrasses non couvertes de plain-pied avec le terrain naturel ou surélevée de 60 cm maximum par rapport au terrain naturel ;
- Les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- Les murs et murets de soutènement s'ils ne dépassent pas le niveau du terrain naturel de plus de 60 cm ;
- Les perrons non clos et escaliers d'accès y compris surplombés d'une toiture.

## ESPACES BOISES CLASSES

Catégorie particulière d'espaces boisés urbains ou périurbains, protégés par le PLU au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de bois, forêts, parcs, à conserver, à protéger ou à créer, enclos ou non, attenants ou non à des habitations, qui au-delà de leur caractère esthétique, présentent un intérêt essentiel sur le plan biologique et environnemental. Le classement au titre des espaces boisés classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement.

## EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Ils recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.



- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

- Salles d'art et de spectacle : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

- Équipements sportifs : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.

- Autres équipements recevant du public : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes.

## ESPACES LIBRES

Les espaces libres sont les espaces sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des constructions. Ils s'expriment par le rapport en pourcentage entre la surface sur laquelle ne s'exerce pas l'emprise au sol des constructions et la surface de l'unité foncière.

## ESPACES VERTS

Les espaces verts correspondent aux parcs, jardins, squares, espaces boisés ou cultivés, publics ou privés, situés au sein des zones urbaines.

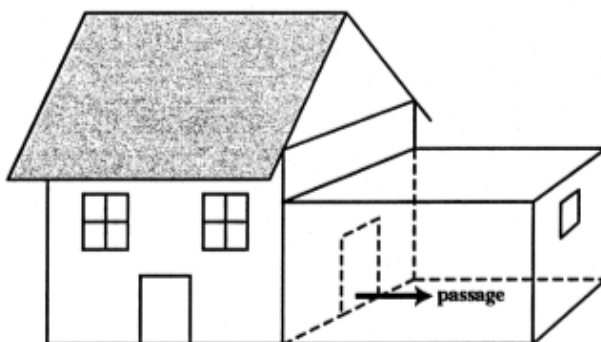
## ESSENCES PRÉCONISÉES

Voir la palette végétale de la Ville de Genech présentée en annexe du présent règlement.

## EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Une extension est un bâtiment accolé au bâtiment principal. On passe de la construction principale à ce bâtiment sans sortir de la construction principale.



Voir également la définition *Annexe*.



## F

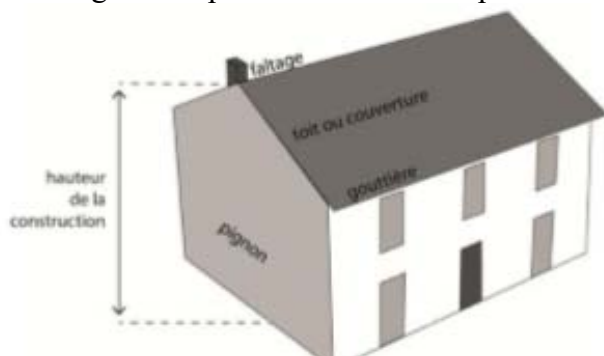
### FACADE

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure.

La façade principale est la façade qui donne sur l'emprise publique.

### FAITAGE

Le faitage correspond au sommet des pans d'une toiture.



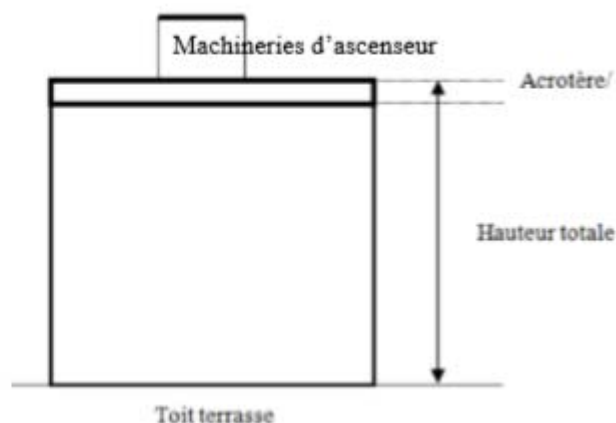
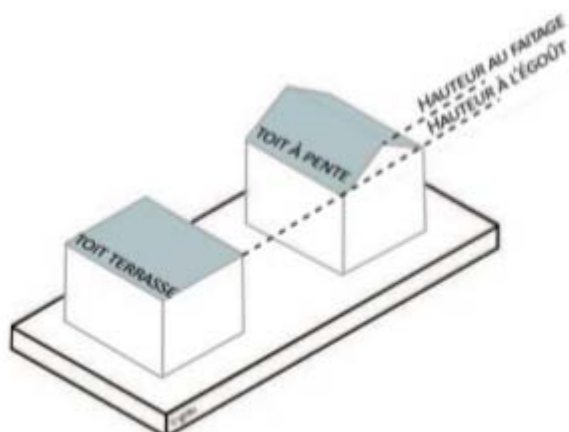
## H

### HAUTEUR

La hauteur totale H d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, terrain naturel avant tout exhaussements autorisé à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère (du dernier étage supérieur en cas d'étage(s) supérieur(s) situé(s) en retrait), dans le cas de toitures-terrasses. Sont notamment exclues du calcul de la hauteur :

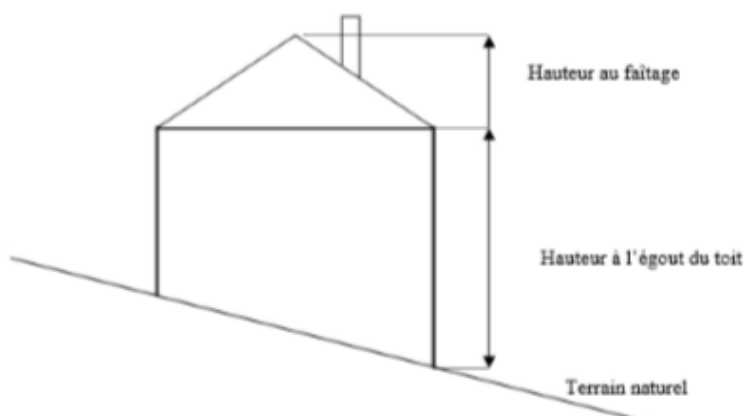
- Les antennes ;
- Les balustrades et garde-corps à claire voie, ainsi que les garde-corps de sécurité ;
- Les souches de cheminée ;
- Les installations techniques et les dispositifs relatifs aux machineries d'ascenseur, aux chaufferies et à la climatisation ;
- Les accès aux toits terrasses.

Voir également la définition *Terrain naturel*.



## HAUTEUR SUR TERRAIN EN PENTE

Sur les terrains en pente, la hauteur est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel existant (avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet) et dans l'emprise de la construction projetée.



## I

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des constructions est la manière dont une construction peut s'implanter sur un terrain par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et à une ou plusieurs autres constructions sur la même unité foncière.

### INSTALLATIONS CLASSEES OU INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

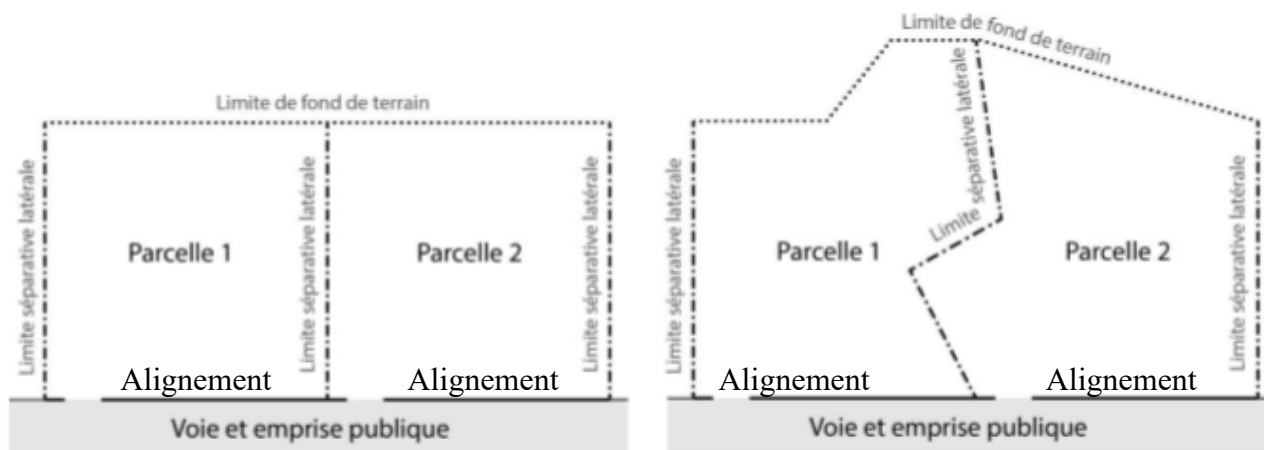
Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée.

Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés

## L

### LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales (qui joignent l'alignement-aboutissent à la voie) et les limites de fond de terrain (qui ne joignent pas l'alignement). En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques qui constituent l'alignement\*.



### LOTISSEMENT

Un lotissement est, selon le Code de l'Urbanisme, « la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis ». La création d'un lotissement est soumise à autorisation préalable relative à la division parcellaire.

## O

### OPERATION GROUPEE

Sont considérées comme opérations groupées, les ensembles bâtis pavillonnaires présentant une unité de composition urbaine (implantation, emprise au sol,) d'architecture des bâtiments et de traitement des clôtures.

Pour les opérations groupées, les distances entre les limites séparatives sont précisées dans le règlement.

### OUVERTURE

Une ouverture est un percement (en façade ou en toiture) doté d'une menuiserie fixe ou ouvrante et munie d'un vitrage transparent et générant une vue.

## P

### PROPRIETE

Une propriété est une parcelle ou un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires.

## S



## **SURELEVATION**

La surélévation est une extension d'un bâtiment existant sur l'emprise au sol totale ou partielle de celui-ci. Elle consiste à déposer la toiture existante à rehausser les murs périphériques et à réaliser une nouvelle toiture.

---

## **T**

### **TERRAIN NATUREL**

Terrain existant avant travaux, n'ayant pas subi, préalablement à la réalisation du projet, de transformation artificielle modifiant son niveau. C'est le niveau de sol à prendre en compte pour le calcul de la hauteur des constructions préalablement à la réalisation du projet.

### **TOITURE VEGETALISEE**

Une toiture végétalisée correspond à la couverture totale ou partielle de la toiture, plate ou en légère pente, par un substrat et de la végétation.

---

## **U**

### **UNITE FONCIERE**

Terrain correspondant au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. L'unité foncière correspond à l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. Le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU. Si une propriété est traversée par une voie ou un cours d'eau, elle est constituée de plusieurs unités foncières. Voir définition *propriété*.

---














## **V**

### **VOIES**

Il s'agit de toutes les voies ouvertes à la circulation, privées existantes ou publiques : rues, routes, places ou espaces de stationnement.. La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons (exemple trottoir,...), et les fossés et talus la bordant.

## **Section 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES UA, UB, UC, UE et leurs secteurs UAi, UAr Ubi, UBr, UCi, Ui, Us et USi**

La vocation principale de la zone U et de ses secteurs est la suivante :









	UA : Zone urbaine à vocation polyvalente : habitat, activités économiques, équipements publics et ayant un caractère central
	UAi : Zone urbaine à vocation polyvalente : habitat, activités économiques, équipements publics et ayant un caractère central et soumise à risque d'inondations
	UAr : Zone urbaine à vocation polyvalente : habitat, activités économiques, équipements publics et ayant un caractère central et soumise à risque de ruissellement
	UB : Zone urbaine à vocation polyvalente : habitat, activités économiques, équipements publics
	UBi : Zone urbaine à vocation polyvalente : habitat, activités économiques, équipements publics et soumise à risque d'inondations
	UBr : Zone urbaine à vocation polyvalente : habitat, activités économiques, équipements publics et soumise à risque de ruissellement
	UC : Zone urbaine affectée essentiellement à l'habitat à faible densité
	UCi : Zone urbaine affectée essentiellement à l'habitat à faible densité et soumise à risque d'inondations
	UCr : Zone urbaine affectée essentiellement à l'habitat à faible densité et soumise à risque de ruissellement
	UE : Zone urbaine d'activités économiques
	Ui : Secteur d'activités industrielles
	Us : Zone urbaine d'activités sportives, scolaires et socio-éducatives
	Usi : Zone urbaine d'activités sportives, scolaires et socio-éducatives et soumis à risque d'inondations

A titre d'information et d'une manière globale, le territoire communal :

- est classé en zone d'aléa sismique faible de niveau 2
- est concerné par des risques d'engins de guerre
- est concerné par des risques de retrait/gonflement d'argiles

Ces risques impliquent des mesures de prévention et des préconisations pour les constructions.

La traduction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables induit l'inscription des mesures de protection du cadre de vie suivantes :

-  Elément de patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
-  Haie à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
-  Cheminements doux à protéger au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme
-  Patrimoine éco-paysager protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
-  Espaces boisés classés
-  Bâtiment repéré en zone agricole dont le changement de destination est possible
-  **1** Emplacements réservés
  
-  Pour information, secteur concerné par le PPRI de la Vallée de la Marque

Conformément à l'article L.152-3 du code de l'urbanisme, les règles de la présente section peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes dans la limite des articles L.152-4 à L152-6 du même code.

**Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités**

**Paragraphe 1 : Destinations et sous destinations**

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 2 :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X		
	exploitation forestière	X		
Habitation	logement	en UE	X	
	hébergement	en UE	X	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		X	



Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
	restauration		X	
	commerce de gros	X	En UE	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	



Commerce et activités de service	hébergement hôtelier et touristique	En UE	X	Les hébergements hôteliers et touristiques sont autorisés jusqu'à 6 chambres Campings, parcs résidentiels et Hébergements Légers de Loisirs sont interdits
	cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	salles d'art et de spectacles		X	
	équipements sportifs		X	
	autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	X		
	entrepôt	X	En UE	
	bureau		X	
	centre de congrès et d'exposition	X		

Conditions relatives aux sous-destinations autorisées :



Les constructions à usage d'activités artisanales, commerciales ou de services qui sont admises doivent être compatibles avec un environnement urbain en termes de nuisances sonore, olfactive et visuelle.

Les exhaussements et affouillements des sols sont admis, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,

Les groupes de garages de plus de 5 garages doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès commun à la voie de desserte,

Les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'entretien et au fonctionnement du service public ferroviaire et des services d'intérêts collectifs sont admis sous réserve qu'ils n'engendrent pas de gêne sur le voisinage ou d'impacts paysagers et visuels notables.

Les éoliennes sont autorisées à condition de ne pas apporter de nuisances sonores et visuelles pour les riverains.

Dans les secteurs UAI, UBi, UCI, USi les constructions admises sont soumises aux conditions supplémentaires suivantes :

- A l'exception des abris de jardin dont la surface de plancher au sol est inférieure ou égale à 10m<sup>2</sup>, les constructions devront avoir leur premier plancher 0,70 mètres au minimum au-dessus du niveau du terrain naturel avant aménagement en vue de la mise en sécurité des constructions ;
- Les exhaussements de terrain ne sont autorisés que dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à la rehausse des constructions autorisées dans la mesure où ils n'aggravent pas le risque d'inondations

Dans les secteurs UAr, UBr, UCr, les constructions admises sont soumises aux conditions supplémentaires suivantes :

- Les exhaussements de terrain ne sont autorisés que dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à la rehausse des constructions autorisées et si cela n'aggrave pas le ruissellement.
- Les constructions ne sont autorisées que s'il s'agit de poursuivre une continuité bâtie existante et à la condition d'avoir leur premier plancher 0,30 mètres au minimum au-dessus du niveau du terrain naturel avant aménagement

Dans le secteur Ui, ne sont admis que :

- Les constructions d'activités industrielles limitées au bâti existant. ayant un impact maîtrisé sur la santé et la sécurité des riverains
- Le renouvellement des annexes sans fondation dans la limite totale cumulée de 32 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU

Dans le secteur US, ne sont admis que les équipements d'intérêt collectif et services publics. Les logements et hébergements nécessaires au fonctionnement des équipements et services sont autorisés.

Dans le secteur UE, seules les constructions ci-après seront réalisables :

- Les constructions à usage de commerce, d'activité artisanale et de bureaux;
- Les constructions et installations liées aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- les exhaussements et affouillements des sols liés aux installations et constructions autorisées dans la zone.

## **Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.**

L'accès aux fossés pour leur entretien doit obligatoirement être maintenu. Le comblement des fossés est interdit. La création de nouveaux fossés ou la réouverture de fossés comblés pourra se faire dans le cadre de la lutte contre les remontées de nappes et les inondations (crues...). Toutefois un busage ou une couverture pourra être envisagé dans le cadre de créations d'infrastructures ou de mise en sécurité, après délivrance d'une décision de non opposition à déclaration préalable.

Lorsqu'une parcelle est située sur une voie régulièrement inondée, les futurs aménagements ne doivent pas augmenter les risques en aval.






Sont interdits :

- Les extensions agricoles,
- La création de terrains de camping et de caravanning,
- L'ouverture de carrières,
- Les installations établies depuis plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des abris autres qu'à usage public à l'exception des installations de chantier,
- Les dépôts de déchets industriels ou de déchets ménagers, vieilles ferrailles, matériaux de démolitions et véhicules usagés
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les aires d'évolution pour tout engin motorisé,
- La création de stations-services,
- La création de sous-sols

En sus, dans les secteurs UAi, UAr, UBi, UBr, UCi, UCr et USi sont également interdits :

- Tout exhaussement de terrain en dehors de ceux autorisés au paragraphe 1.
- Toute construction en zone UAr à l'exception de celles strictement autorisées au paragraphe 1.

Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :

 Cheminement doux à protéger au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme	maintenir l'intérêt des cheminements doux à protéger tels qu'ils sont présentés sur le règlement graphique. Ces chemins peuvent être modifiés ou déplacés sans pouvoir être supprimés.
 Emplacement réservé	respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.
 Élément de patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme	protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels ou historiques repérés sur le règlement graphique
 Haie à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme  Patrimoine éco-paysager protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme	protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables éco paysager et les haies repérés sur le règlement graphique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

## **Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Il n'est pas fixé de règles.



## **Sous-section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions**

#### Hauteur :

Toutes les hauteurs sont mesurées depuis le terrain naturel avant aménagement.

En zone UA : Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus de trois niveaux : un rez-de-chaussée, un étage et des combles aménageables. La hauteur maximale est de 9 mètres au faîtage.

En zones UB et UC : Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus de deux niveaux :

- Soit un rez-de-chaussée et des combles aménageables, hauteur maximale de 8 mètres au faîtage,
- Soit un rez-de-chaussée et un étage sous terrasse, hauteur maximale de 6,30 mètres à l'acrotère,
- Soit un rez-de-chaussée et un étage sous toiture. Dans ce dernier cas, la toiture aura une pente ne dépassant pas 30 degrés et la rehausse et l'aménagement de ces combles sont interdits. La hauteur maximale est de 8,50 mètres au faîtage.

Pour les constructions à deux niveaux (R+1), l'aménagement des combles est interdit. La pente de la toiture ne doit pas dépasser trente degrés.

La hauteur des autres constructions et installations ne peut excéder :

- 9 mètres au faîtage en zone UA,
- 8,50 mètres au faîtage en zones UB et UC.

En zone UE, la hauteur des constructions et installations ne peut excéder 8,50 mètres.

Dans l'ensemble des zones toutes les constructions et installations autorisée ne peuvent pas dépasser 8,50 mètres (9 mètres en zone UA).

En zone Us, la hauteur maximale des nouvelles constructions est limitée à la hauteur du plus haut bâtiment existant dans la zone Us le jour de l'approbation du PLU.

Dans les secteurs UA<sub>i</sub>, UB<sub>i</sub>, UC<sub>i</sub> et US<sub>i</sub> les hauteurs indiquées précédemment peuvent être majorées de 0,70 mètre.

Dans les secteurs UA<sub>r</sub>, UB<sub>r</sub> et UC<sub>r</sub>, les hauteurs indiquées précédemment peuvent être majorées de 0,30 mètre.

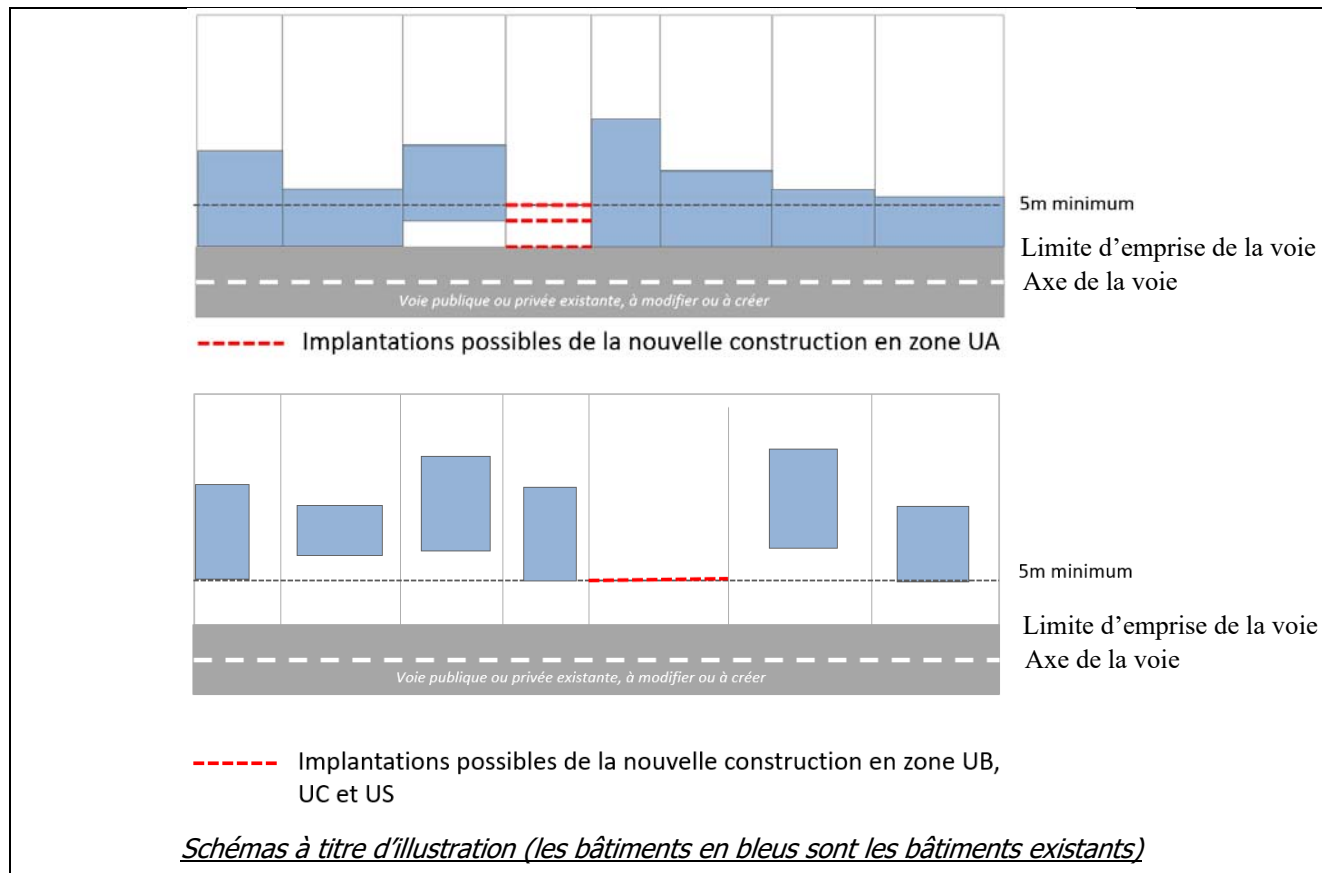
#### Recul par rapport aux voies et emprises publiques :

L'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme ne s'applique pas pour les règles de recul par rapport aux emprises publiques : ces règles s'appliquent à chaque lot, et non à l'unité foncière de l'opération.

En zone UA : Les façades donnant sur la voie sur laquelle est aménagé l'accès des constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit avec un recul au moins égal à celui de la construction située sur l'un des fonds voisins la plus éloignée de l'alignement,
- Soit avec un recul d'au moins 5 mètres mesuré par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

En zones UB, UC et US (UBi, UBr, UCi, UCr et USi) : Les façades donnant sur la voie sur laquelle est aménagé l'accès des constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées. Ce recul est porté à 10 mètres pour la partie de construction implantée en limite séparative par rapport à l'emprise des voies publiques ou privées.



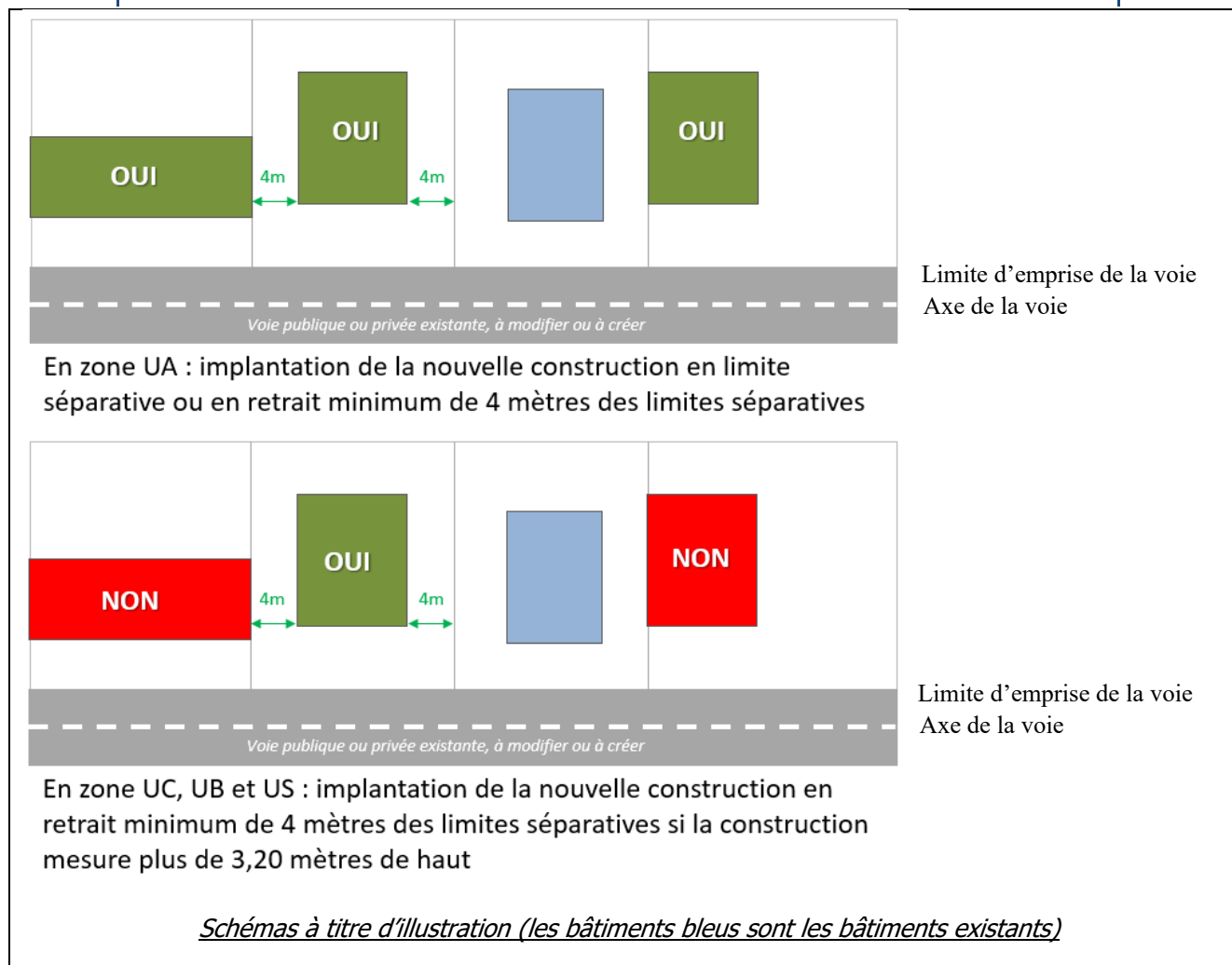
En zone UE :

- Les constructions à usage de commerce, de bureau, d'activité artisanale et d'hébergement hôtelier doivent être implantées avec un recul :
  - o d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement pour les routes départementales ;
  - o d'au moins 7 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies publiques ou privées.
- Les autres constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

#### Recul par rapport aux limites séparatives :

En zone UA, la construction peut être édifiée en limite séparative ou avec un recul. Dans le cas d'un recul, la distance comptée horizontalement de tout point d'une façade d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative de la parcelle ne peut être inférieure à 4 mètres.

Dans les autres zones, si le bâtiment à édifier mesure moins de 3,20 mètres de hauteur, il peut être édifié en limite séparative. Cette implantation ne peut être réalisée qu'à condition qu'il n'y ait pas déjà un bâtiment édifié sur cette limite en contiguïté du bâtiment à édifier. Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point d'une façade d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative de la parcelle ne peut être inférieure à 4 mètres.



### Emprise au sol :

Pour les constructions à usage d'habitation l'emprise au sol maximale est la suivante :

- 60% en UA et US
- 50% en UB et en UE
- 40% en UC
- 20% en UA<sub>i</sub>, U<sub>bi</sub>, UC<sub>i</sub>, US<sub>i</sub>, UA<sub>r</sub>, UB<sub>r</sub> et UC<sub>r</sub> (si la limite des 20 % d'emprise au sol est déjà atteinte, une extension des constructions existantes de moins de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol est admise sous réserve de mise en sécurité de l'extension conformément au paragraphe 1 de la sous-section 1. En sus des extensions limitées à 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol nécessaires à la sécurité ou à l'habitabilité sont autorisées.)

### Constructions sur une même propriété

Aucune annexe de plus de 5 m<sup>2</sup> ne peut être implantée entre la construction principale et la voie qui la dessert.

L'ensemble des dispositions du paragraphe 1 ne s'applique pas :

- aux extensions et réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition



de ne pas dépasser la hauteur initiale ou de ne pas réduire le recul initial ;

- aux reconstructions à l'identique après sinistre, à condition que la reconstruction permette de se mettre à l'abri d'un nouveau sinistre équivalent ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **1 - Principe général**

Pour toute construction, le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit comme les briques creuses, les carreaux de plâtre, les parpaings, les panneaux de fibrociment...).

L'utilisation de bardage de bois de teinte naturelle est autorisée.

### **2 - Dispositions particulières pour les constructions principales à usage d'habitation :**

Dans l'ensemble de la zone :

**Ouvertures en toiture :** Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés par des fenêtres en pignon, des chiens-assis, des lucarnes, ou des fenêtres de toit. Les ouvertures devront être de dimensions sensiblement plus réduites que celles du rez-de-chaussée. Chaque lucarne, chiens-assis ou fenêtre de toit ne pourront représenter plus du tiers de la longueur du toit.

**Aspect général :** Les ouvertures des différents niveaux de la construction seront de préférences alignées.

Les murs extérieurs des constructions d'architecture traditionnelle doivent être majoritairement réalisés en brique de couleur dans la gamme des rouges, ou en maçonnerie enduite de couleur dans la gamme des blancs, les soubassements étant plus foncés que la teinte principale.

En zone UA :

Les toitures doivent comporter au moins deux versants et être couvertes de tuiles ou de matériaux non métalliques, reprenant la couleur de la tuile en architecture traditionnelle. Sont considérés « d'inspiration traditionnelle » les projets de construction établis suivant les caractéristiques dominantes du bâti reproduit traditionnellement dans le secteur concerné

Les projets architecturaux modernes doivent respecter les harmonies de forme et de gamme de couleur (des blancs, des gris jusqu'au noir)(briques et enduits).

Les toitures terrasses et toitures végétalisées sont autorisées dans un projet architectural moderne respectant les règles du développement durable.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les travaux de réfection ou de restauration devront respecter l'architecture et l'harmonie antérieure des bâtiments.

Les bardages bois (ou d'aspects similaires) sont autorisés dans le cas d'isolation par l'extérieur.

En zones UB et UC :

Les constructions destinées à l'habitation présenteront l'aspect d'une construction d'inspiration traditionnelle ou celui d'une démarche de création architecturale.

Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et s'insérant de façon harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural. Les projets architecturaux modernes doivent respecter les harmonies de forme et de gamme de couleur (des blancs, des gris jusqu'au noir) (briques et enduits).

Les toitures terrasses et toitures végétalisées sont autorisées.

Sont considérés « d'inspiration traditionnelle » les projets de construction établis suivant les caractéristiques dominantes du bâti reproduit traditionnellement dans le secteur concerné. Ces constructions devront alors





respecter les éléments suivants :

- Les toitures doivent comporter au moins deux versants et être couvertes de tuiles ou de matériaux non métalliques reprenant l'aspect de la tuile. Les toitures mono pentes et les toitures terrasses restent cependant autorisées pour les extensions accolées aux constructions principales de moins de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher ; Les toitures mono pentes et les toitures terrasses restent cependant autorisées pour les constructions de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Les toitures doivent être de couleur terre cuite naturelle, brune ou noire.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

La réhabilitation de bâtiments anciens devra être réalisée avec les matériaux d'aspect identiques aux matériaux d'origine. Les bardages bois (ou d'aspects similaires) sont autorisés dans le cas d'isolation par l'extérieur. Les panneaux solaires sont autorisés.

### **3 - Dispositions particulières pour les constructions d'annexes :**

Les murs et toitures des volumes annexes doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal. Les toitures terrasses ou mono-pentes sont autorisées.

### **4 - Dispositions particulières pour les autres constructions autorisées dans la zone**

Les murs extérieurs des constructions doivent être réalisés majoritairement en briques dans la gamme des rouges ou :

- En zone UA : en maçonnerie peinte ou enduite de couleur dans la gamme des blancs, les soubassements étant plus foncés que la teinte principale.
- En zones UB, UC et US : en tout autre matériau d'aspect et de teinte rigoureusement identique. Les toitures des constructions à usage d'activité ou de stockage devront être couvertes de matériaux reprenant l'aspect et la couleur de la tuile (rouge ou brun).

Dans toutes les zones :

Pour les constructions traditionnelles les matériaux autorisés sont les tuiles

Les tôles-tuiles ne sont autorisées que pour les annexes.

L'harmonie de ton entre les toitures et les façades est à respecter.

Les colorations naturelles des matériaux de façade, des enduits et des peintures doivent être dans les tons dominants du blanc.

Zone UC et US : Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aspect des bâtiments et des équipements publics.

### **5 - Dispositions particulières pour les constructions en zone UE :**

#### a) Constructions à usage d'activité artisanale, de commerce ou de bureaux :

L'harmonie de ton entre les toitures et la façade est à respecter.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Pour les constructions de plus de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher, les toitures seront réalisées :

- soit en toitures plates ou en toitures terrasse ;
- soit en toitures végétalisées ;
- Soit en toiture à double pente dont l'angle de toiture mesuré par rapport à l'horizontale ne peut alors être inférieur à 10°.

Dans le cas de toitures en pente, les toitures des constructions à usage de commerce ou de bureaux seront de teinte rouge orangé ou de teinte sombre (brun à noir). L'emploi de matériaux mats et non réfléchissants est obligatoire.

L'installation de systèmes d'utilisation de l'énergie solaire en toiture (type panneaux solaires) est autorisée.

#### b) Constructions annexes

Les murs et toitures des volumes annexes doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.

### **Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### 1- Clôtures :

Dans toutes les zones (sous réserve de contraintes liées à la sécurité dûment justifiées) :

Les clôtures situées sur les limites entre la zone U et une zone A ou N ne peuvent pas être constituées de plaques-béton. Elles seront composées de haies d'essences locales doublées ou non d'un grillage comportant au moins un passage pour micro-faune.



Exemple de passage pour micro-faune à installer sur un grillage.

Dans toutes les zones sauf la zone UE :

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux carrefours.

Les clôtures sur rue et dans la marge de recul prévue d'une hauteur maximale de 2 mètres doivent être constituées soit :

- De haie vive,
- De grilles ou de grillage rigide,
- D'un mur d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté ou non de grilles ou grillages,

La création de clôtures sur voie n'est pas obligatoire.

Les clôtures pleines en dalle de béton de plus de 0,50 mètre sont interdites.

Sur les limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures peuvent être pleines en cas de reconstruction après sinistre à l'identique.

En sus, dans les zones UAi, UAr, Ubi, USi, UBr, UCi et UCr : les clôtures doivent présenter une perméabilité supérieure à 95% et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

#### En zone UE :

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux carrefours.

Le long des routes départementales, les clôtures doivent être constituées d'une haie vive d'essence régionale, doublée éventuellement d'un grillage. La hauteur des clôtures est limitée à 2m.

Le long des autres voies de circulation, les clôtures sur rue et dans la marge de recul prévue à l'article 6 d'une hauteur maximale de 2 mètres doivent être constituées soit :

- de haies vives
- de grilles ou de grillage rigide,
- d'un grillage souple s'il est édifié derrière une haie vive,
- d'un mur bahut, d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté ou non de grillages ou de dispositifs à claire-voie.

La constitution de clôtures sur voie n'est pas obligatoire.

Dans tous les cas, les clôtures pleines ou supérieures à ces hauteurs ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent :

- soit au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée,
- soit à une utilité tenant à la nature de l'occupation de la parcelle,
- soit à une protection acoustique vis-à-vis d'une voie bruyante ou très bruyante.



Dans ce cas, le dispositif de clôture sera doublé d'une haie végétale composée d'essences locales. Cette haie végétale sera située en partie extérieure de la clôture.

## 2 – Abords

Les espaces libres de toute construction, circulation et stationnement doivent être aménagés en espaces verts (plantations, espaces verts...).

Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales choisies parmi la liste des essences annexée au présent règlement.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures et autres installations techniques sont interdits.

Dans la zone UE, les espaces verts devront représenter au moins 20% de l'unité foncière. La superficie des aires de stationnement réalisées à partir de matériaux perméables pourra être comptabilisée comme espaces verts au titre de cette règle.

Dès lors qu'il sera aménagé plus de 10 places de stationnement par unité foncière, celles-ci devront être accompagnées d'au moins 1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement. Au-delà de 50 places de stationnement, le ratio est réduit à 1 arbre de haute tige pour 4 places supplémentaires. Pour l'application de ces règles ne sont comptabilisées que les places de stationnement réalisées en extérieur.

## **Paragraphe 4 : Stationnement**

### 1 – Principe général

Pour toute construction ou extension de bâtiments à usage d'habitation ou d'activités, le stationnement des véhicules correspondant à leurs besoins habituels doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
- Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Pour toute construction à usage d'habitation il sera exigé au minimum deux places de stationnement par logement en plus du garage. Dans les opérations d'ensemble d'au moins 4 logements, une place visiteur doit être aménagée sur l'espace public pour chaque logement sauf pour les opérations de logements de type béguinages.

Les aires de stationnement de plus de 10 places devront être réalisées sur la base de matériaux perméables (pavé béton, dalles engazonnées, gravillons, chaussée drainante...).

### 2 - Impossibilité de réaliser les aires de stationnement

En cas d'impossibilité technique, le pétitionnaire devra créer sur fond propre ou voisin le nombre de places de stationnement nécessaires à son projet maximum à une distance de 200 mètres (500 mètres en zone US).

## **Sous-section 3 : Equipement et réseaux**

### **Paragraphe 1 : Desserte par les voies publiques ou privées**

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

#### 1 – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux

exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et de la circulation des personnes à mobilité réduite. Les caractéristiques des accès doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès en sens unique.

Aucun accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

## 2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Aucune voie privée en impasse ne peut desservir plus de 8 logements.

### a) Pour les voies nouvelles à double sens :

Aucune voie ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le domaine public ne doit avoir une emprise inférieure à 8 mètres. La largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 5 mètres.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

L'avis du gestionnaire de la voirie existante sur laquelle débouche la voie nouvelle est requis pour les caractéristiques de ces débouchés.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour. (Notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, secours aux personnes, ordures ménagères, etc.).

Aucune voie privée ne doit avoir une emprise d'une largeur inférieure à 5 mètres.

Les voies sans issues doivent être prévues pour être prolongées sans provoquer la destruction de bâtiments.

### b) Pour les voies nouvelles à sens unique :

Aucune voie ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le domaine public ne doit avoir une emprise inférieure à 4.5 mètres. La largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

L'avis du gestionnaire de la voirie existante sur laquelle débouche la voie nouvelle est requis pour les caractéristiques de ces débouchés.

## **Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux**

### 1 – Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvée par le gestionnaire du réseau.

### 2 - Eaux usées domestiques :

a) Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Cette condition s'applique également aux constructions existantes.

Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- La collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain ;
- Le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.



b) - Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

### 3 - Eaux résiduaires des activités :

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

### 4 - Eaux pluviales :

Pour les nouvelles constructions (mais pas les extensions des constructions existantes), une valorisation des eaux pluviales est obligatoire. Le surplus peut être déversé dans le réseau collecteur quand il existe.

En cas d'impossibilité technique les eaux pluviales peuvent être rejetées dans le réseau collecteur quand il existe. A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

### 5 - Autres réseaux :

Le branchement en souterrain est obligatoire.

## **Section 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (AU)**

La vocation principale de la zone AU est de permettre une urbanisation à vocation principale d'habitat tout en permettant une mixité fonctionnelle.



AU : Zone d'urbanisation future

La commune a défini 2 zones AU qui disposent chacune de leur Orientations d'Aménagement et de Programmation qu'il convient de respecter.

A titre d'information et d'une manière globale, le territoire communal :

- est classé en zone d'aléa sismique faible de niveau 2
- est concerné par des risques d'engins de guerre
- est concerné par des risques de retrait/gonflement d'argiles

Ces risques impliquent des mesures de prévention et des préconisations pour les constructions.

La traduction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables induit l'inscription des mesures de protection du cadre de vie suivantes :



Elément de patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme



Haie à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme



Chemins doux à protéger au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme



Patrimoine éco-paysager protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme



Espaces boisés classés



Bâtiment repéré en zone agricole dont le changement de destination est possible



**1** Emplacements réservés



Pour information, secteur concerné par le PPRI de la Vallée de la Marque

Conformément à l'article L.152-3 du code de l'urbanisme, les règles de la présente section peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes dans la limite des articles L.152-4 à L152-6 du même code.

### **Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités**

#### **Paragraphe 1 : Destinations et sous destinations**

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 2 :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions	
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X			
	exploitation forestière	X			
Habitation	logement		X		
	hébergement		X		
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		X		
	restauration		X		
	commerce de gros	X			
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X		
	hébergement hôtelier et touristique			X	Les hébergements hôteliers et touristiques sont autorisés jusqu'à 6 chambres Campings, parcs résidentiels de loisirs et Hébergements Légers de Loisirs sont interdits
	cinéma	X			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X		



Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	salles d'art et de spectacles		X	
	équipements sportifs		X	
	autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	X		
	entrepôt	X		
	bureau		X	
	centre de congrès et d'exposition	X		

Conditions relatives aux sous-destinations autorisées sous conditions (cf. tableau ci-dessus) :

Les constructions à usage d'activités artisanales, commerciales ou de services qui sont admises doivent être compatibles avec un environnement urbain en termes de nuisances sonore, olfactive et visuelle.

Les exhaussements et affouillements des sols sont admis, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,

Les groupes de garages de plus de 5 garages doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès commun à la voie de desserte,

Les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'entretien et au fonctionnement du service public ferroviaire et des services d'intérêts collectifs sont admis sous réserve qu'ils n'engendrent pas de gêne sur le voisinage ou d'impacts paysagers et visuels notables.

Les éoliennes sont autorisées à condition de ne pas apporter de nuisances sonores et visuelles pour les riverains.






## **Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.**

L'accès aux fossés pour leur entretien doit obligatoirement être maintenu. Le comblement des fossés est interdit. La création de nouveaux fossés ou la réouverture de fossés comblés pourra se faire dans le cadre de la lutte contre les remontées de nappes et les inondations (crues...). Toutefois un busage ou une couverture pourra être envisagé dans le cadre de créations d'infrastructures ou de mise en sécurité, après délivrance d'une décision de non opposition à déclaration préalable.

Sont interdits

- La création de terrains de camping et de caravanning,
- L'ouverture de carrières,
- Les installations établies depuis plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des abris autres qu'à usage public à l'exception des installations de chantier,
- Les dépôts de déchets industriels ou de déchets ménagers, vieilles ferrailles, matériaux de démolitions et véhicules usagés
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les aires d'évolution pour tout engin motorisé,
- La création de stations-services,
- La création de sous-sols, ...

Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :

 Cheminement doux à protéger au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme	maintenir l'intérêt des cheminements doux à protéger tels qu'ils sont présentés sur le règlement graphique. Ces chemins peuvent être modifiés ou déplacés sans pouvoir être supprimés.
 Emplacement réservé	respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.
 Elément de patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme	protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels ou historiques repérés sur le règlement graphique
 Haie à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme  Patrimoine éco-paysager protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme	protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables éco paysager et les haies repérés sur le règlement graphique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

## **Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Les objectifs de mixité sociale sont inscrits dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

### **Sous-section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

## **Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions**

Hauteur :

Toutes les hauteurs sont mesurées depuis le terrain naturel avant aménagement.

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus de deux niveaux :

- Soit un rez-de-chaussée et des combles aménageables, hauteur maximale de 8 mètres au faîtage,
- Soit un rez-de-chaussée et un étage sous terrasse, hauteur maximale de 6,30 mètres à l'acrotère,
- Soit un rez-de-chaussée et un étage sous toiture. Dans ce dernier cas, la toiture aura une pente ne dépassant pas 30 degrés et la rehausse et l'aménagement de ces combles sont interdits. La hauteur maximale est de 8,50 mètres au faîtage.

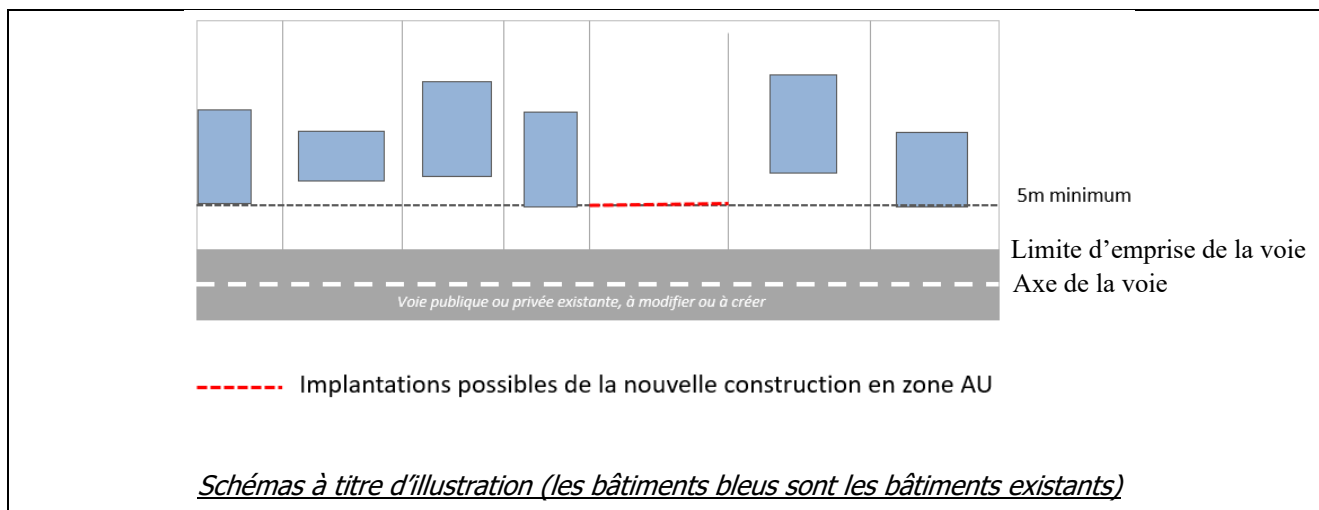
Pour les constructions à deux niveaux (R+1), l'aménagement des combles est interdit. La pente de la toiture ne doit pas dépasser trente degrés.

La hauteur des autres constructions ne peut excéder 8,50 mètres au faîtage.

#### Recul par rapport aux voies et emprises publiques :

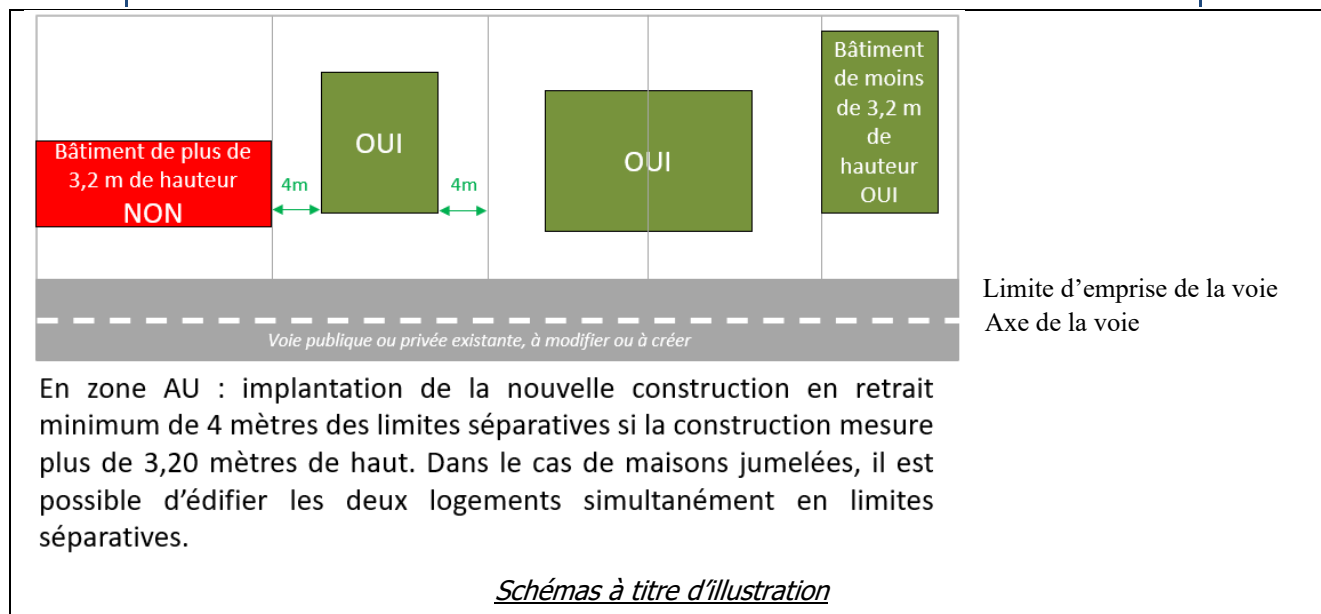
L'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme ne s'applique pas pour les règles de recul par rapport aux emprises publiques : ces règles s'appliquent à chaque lot, et non à l'unité foncière de l'opération.

Les façades donnant sur la voie sur laquelle est aménagé l'accès des constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.



#### Recul par rapport aux limites séparatives :

Si le bâtiment mesure moins de 3,20 mètres de hauteur, il peut être édifié en limite séparative. Si deux constructions jumelées sont édifiées simultanément, il est également possible de les implanter en limite séparative. Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point d'une façade d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative de la parcelle ne peut être inférieure à 4 mètres.



### Emprise au sol :

Pour les constructions à usage d'habitation l'emprise au sol maximale est de 50%.

### Constructions sur une même propriété

Aucune annexe de plus de 5 m<sup>2</sup> ne peut être implantée entre la construction principale et la voie qui la dessert.

L'ensemble des dispositions du paragraphe 1 ne s'applique pas :

- aux extensions et réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas dépasser la hauteur initiale ou de ne pas réduire le recul initial ;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre, à condition que la reconstruction permette de se mettre à l'abri d'un nouveau sinistre équivalent ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **1 - Principe général**

Pour toute construction, le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit comme les briques creuses, les carreaux de plâtre, les parpaings, les panneaux de fibrociment...).

L'utilisation de bardage de bois de teinte naturelle est autorisée.

Pour les constructions traditionnelles les matériaux autorisés sont les tuiles

Les tôles-tuiles ne sont autorisées que pour les annexes.

L'harmonie de ton entre les toitures et les façades est à respecter.

Les colorations naturelles des matériaux de façade, des enduits et des peintures doivent être dans les tons dominants du blanc.

## 2 - Dispositions particulières pour les constructions principales à usage d'habitation :

**Ouvertures en toiture** : Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés par des fenêtres en pignon, des lucarnes, des chiens-assis, ou des fenêtres de toit. Les ouvertures devront être de dimensions sensiblement plus réduites que celles du rez-de-chaussée. Chaque lucarne, chiens-assis ou fenêtre de toit ne pourront représenter plus du tiers de la longueur du toit.

**Aspect général** : Les ouvertures des différents niveaux de la construction seront de préférences alignées. Les murs extérieurs des constructions d'architecture traditionnelle doivent être majoritairement réalisés en brique de couleur dans la gamme des rouges, ou en maçonnerie enduite de couleur dans la gamme des blancs, les soubassements étant plus foncés que la teinte principale.

Les constructions destinées à l'habitation présenteront l'aspect d'une construction d'inspiration traditionnelle ou celui d'une démarche de création architecturale.

Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et s'insérant de façon harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural. Les projets architecturaux modernes doivent respecter les harmonies de forme et de gamme de couleur (des blancs, des gris jusqu'au noir) (briques et enduits).

Les toitures terrasses et toitures végétalisées sont autorisées.

Sont considérés « d'inspiration traditionnelle » les projets de construction établis suivant les caractéristiques dominantes du bâti reproduit traditionnellement dans le secteur concerné. Ces constructions devront alors respecter les éléments suivants :

- Les toitures doivent comporter au moins deux versants et être couvertes de tuiles ou de matériaux non métalliques reprenant l'aspect de la tuile. Les toitures mono pentes et les toitures terrasses restent cependant autorisées pour les extensions accolées aux constructions principales de moins de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher ; Les toitures mono pentes et les toitures terrasses restent cependant autorisées pour les constructions de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Les toitures doivent être de couleur terre cuite naturelle, brune ou noire.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

La réhabilitation de bâtiments anciens devra être réalisée avec les matériaux d'aspect identiques aux matériaux d'origine. Les bardages bois (ou d'aspects similaires) sont autorisés dans le cas d'isolation par l'extérieur. Les panneaux solaires sont autorisés.

## 3 - Dispositions particulières pour les constructions d'annexes :

Les murs et toitures des volumes annexes doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal. Les toitures terrasses ou mono-pentes sont autorisées.

## 4 - Dispositions particulières pour les autres constructions

Les murs extérieurs des constructions doivent être réalisés majoritairement en briques dans la gamme des rouges ou en tout autre matériau d'aspect et de teinte rigoureusement identique. Les toitures des constructions à usage d'activité ou de stockage devront être couvertes de matériaux reprenant l'aspect et la couleur de la tuile (rouge ou brun).

## **Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### 1- Clôtures :

Les clôtures situées sur les limites entre la zone AU et une zone A ou N ne peuvent pas être constituées de plaques-béton. Elles seront composées de haies d'essences locales doublées ou non d'un grillage comportant au moins un passage pour micro-faune.



Exemple de passage pour micro-faune à installer sur un grillage.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux carrefours.

Les clôtures sur rue et dans la marge de recul prévue d'une hauteur maximale de 2 mètres doivent être constituées soit :

- De haie vive,
- De grilles ou de grillage rigide,
- D'un mur d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté ou non de grilles ou grillages,

La création de clôtures sur voie n'est pas obligatoire.

Les clôtures pleines en dalle de béton de plus de 0,50 mètre sont interdites.

Sur les limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

## 2 – Abords

Les espaces libres de toute construction, circulation et stationnement doivent être aménagés en espaces verts (plantations, espaces verts...).

Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales choisies parmi la liste des essences annexée au présent règlement.

## **Paragraphe 4 : Stationnement**

### Principe général

Pour toute construction ou extension de bâtiments à usage d'habitation ou d'activités, le stationnement des véhicules correspondant à leurs besoins habituels doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
- Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Pour toute construction à usage d'habitation il sera exigé au minimum deux places de stationnement par logement en plus du garage. Dans les opérations d'ensemble d'au moins 5 logements, une place visiteur doit être aménagée pour chaque logement sauf pour les opérations de logements de type béguinages.

## **Sous-section 3 : Equipement et réseaux**

### **Paragraphe 1 : Desserte par les voies publiques ou privées**

Paragraphe 1 : Desserte par les voies publiques ou privées

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

## 1 – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et de la circulation des personnes à mobilité réduite. Les caractéristiques des accès doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès en sens unique.

Aucun accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

## 2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

### a) Pour les voies nouvelles à double sens :

Aucune voie ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le domaine public ne doit avoir une emprise inférieure à 8 mètres. La largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 5 mètres.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

L'avis du gestionnaire de la voirie existante sur laquelle débouche la voie nouvelle est requis pour les caractéristiques de ces débouchés.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour. (Notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, secours aux personnes, ordures ménagères, etc.).

Aucune voie privée ne doit avoir une emprise d'une largeur inférieure à 5 mètres.

Les voies sans issues doivent être prévues pour être prolongées sans provoquer la destruction de bâtiments.

### b) Pour les voies nouvelles à sens unique :

Aucune voie ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le domaine public ne doit avoir une emprise inférieure à 4.5 mètres. La largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

L'avis du gestionnaire de la voirie existante sur laquelle débouche la voie nouvelle est requis pour les caractéristiques de ces débouchés.

## **Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux**

### 1 – Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvée par le gestionnaire du réseau.

### 2 - Eaux usées domestiques :

a) Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Cette condition s'applique également aux constructions existantes.

Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- La collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant



le terrain ;

- Le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

b) - Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

### 3 - Eaux résiduaires des activités :

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

### 4 - Eaux pluviales :

Pour les nouvelles constructions (mais pas les extensions des constructions existantes), une valorisation des eaux pluviales est obligatoire. Le surplus peut être déversé dans le réseau collecteur quand il existe.

En cas d'impossibilité technique les eaux pluviales peuvent être rejetées dans le réseau collecteur quand il existe. A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

### 5 - Autres réseaux :

Le branchement en souterrain est obligatoire.



### **Section 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A) et ses secteurs**

La vocation principale de la zone A et de ses secteurs est la suivante :



A : Zone naturelle non équipée et protégée au titre de l'activité agricole



Ai : Zone naturelle non équipée et protégée au titre de l'activité agricole et soumise à risque d'inondations



Ar : Zone naturelle non équipée et protégée au titre de l'activité agricole et soumise à risque de ruissellement



Ap : Secteur de la zone agricole où les constructions devront faire l'objet d'une intégration paysagère renforcée



Api : Secteur de la zone agricole où les constructions devront faire l'objet d'une intégration paysagère renforcée et soumise à risque d'inondations



Apr : Secteur de la zone agricole où les constructions devront faire l'objet d'une intégration paysagère renforcée et soumise à risque d'inondations et à risque de ruissellement

A titre d'information et d'une manière globale, le territoire communal :

- est classé en zone d'aléa sismique faible de niveau 2
- est concerné par des risques d'engins de guerre
- est concerné par des risques de retrait/gonflement d'argiles

Ces risques impliquent des mesures de prévention et des préconisations pour les constructions.

La traduction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables induit l'inscription des mesures de protection du cadre de vie suivantes :



Elément de patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme



Haie à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme



Chemins doux à protéger au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme



Patrimoine éco-paysager protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme



Espaces boisés classés



Bâtiment repéré en zone agricole dont le changement de destination est possible



**1** Emplacements réservés



Pour information, secteur concerné par le PPRI de la Vallée de la Marque

**Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités**

**Paragraphe 1 : Destinations et sous destinations**

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 2 :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		X	Dans le secteur Ap, Api et Apr ne sont autorisées que les extensions des bâtiments agricoles existants. La construction de nouveaux bâtiments agricoles est interdite.
	exploitation forestière	X		
Habitation	logement		X	Les constructions à usage de logements sont autorisées à condition de respecter le paragraphe 2.
	hébergement	X		
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		X	Uniquement lorsqu'ils sont le prolongement de l'activité agricole et qu'ils permettent la transformation et la vente des produits de l'exploitation.
	restauration		X	Uniquement lorsqu'ils sont le prolongement de l'activité agricole et qu'ils permettent la transformation et la vente des produits de l'exploitation.
	commerce de gros	X		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	Uniquement lorsqu'elles sont le prolongement de l'activité agricole et qu'elles constituent un complément d'activité agricole.
	hébergement hôtelier et touristique		X	Uniquement lorsqu'ils sont le prolongement de l'activité agricole et qu'ils constituent un complément d'activité agricole. Les hébergements hôteliers et touristiques sont autorisés jusqu'à 6 chambres Les campings à la ferme sont autorisés

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	conditions
				Campings (sauf camping à la ferme), parcs résidentiels de loisirs et Hébergements Légers de Loisirs sont interdits
	cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	salles d'art et de spectacles	X		
	équipements sportifs	X		
	autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	X		
	entrepôt	X		
	bureau	X		
	centre de congrès et d'exposition	X		

Pour les bâtiments concernés par la possibilité de procéder à un changement de destination, les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées à condition de ne pas créer de nuisances sonores, olfactives et visuelles :

- logement (maximum 2 logements par bâtiment)
- artisanat et commerce de détail



- hébergement hôtelier et touristique (jusqu'à 6 chambres)

## **Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.**

Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés ou qu'ils soient liés à la réalisation de bassins de retenues des eaux réalisées par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau ou pour la lutte contre les crues.

Les terrains de camping caravanage et parcs résidentiels de loisirs sont interdits.

Les caravanes, mobil-homes, habitations légères de loisirs sont interdits.

Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'habitation ou de tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules, de caravanes et d'abris autres qu'à usage public ou d'abri désaffectés sont interdits.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets sont interdits.

Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les aires d'évolution pour tout engin motorisé sont interdits,

L'accès aux fossés pour leur entretien doit obligatoirement être maintenu.

Le comblement des fossés est interdit.

Les carrières sont interdites.

Les sous-sols sont interdits.

La création de nouveaux fossés ou la réouverture de fossés comblés pourra se faire dans le cadre de la lutte contre les remontées de nappes et les inondations (crues...). Toutefois un busage ou une couverture pourra être envisagé dans le cadre de créations d'infrastructures ou de mise en sécurité, après délivrance d'une décision de non opposition à déclaration préalable. Les remembrements et drainages qui font l'objet de données spécifiques ne sont pas concernés par ces mesures.

### Sont autorisées sous réserve des conditions ci-après :






- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU à condition que la reconstruction permette de se mettre à l'abri d'un nouveau sinistre tout en améliorant l'intégration paysagère ;
- les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments à vocation d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU ;
- Les extensions dans une limite de 30% de surface de plancher supplémentaire (ou de 50m<sup>2</sup> supplémentaires pour les habitations de moins de 150 m<sup>2</sup>) réalisés sur les bâtiments à destination d'habitation existant à la date d'approbation du présent PLU. Cette extension ne doit pas remettre en cause le caractère agricole de la zone ;
- Les annexes d'habitation, dans la limite d'une unité par construction principale à condition de totaliser moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, d'être réalisés sur l'unité foncière qui accueille le bâtiment à destination d'habitation et d'être située à moins de 20 mètres de la construction principale. Cette annexe ne doit pas remettre en cause le caractère agricole de la zone et ne doit pas altérer le paysage.
- Les éoliennes à condition de ne pas apporter de nuisances sonores et visuelles pour les riverains.

Dans le secteur Ap, Ai, Ar, Api et Apr, sont seuls autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU à condition que la reconstruction permette de se mettre à l'abri d'un nouveau sinistre tout en améliorant l'intégration paysagère ;
- les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments à vocation d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU ;
- Les extensions dans une limite de 30% de surface de plancher supplémentaire (ou de 50m<sup>2</sup> supplémentaires pour les habitations de moins de 150 m<sup>2</sup>) réalisés sur les bâtiments à destination d'habitation existant à la date d'approbation du présent PLU. Cette extension ne doit pas remettre en cause le caractère agricole de la zone ;

Dans le secteur Ap, sont autorisés les abris pour chevaux à condition qu'ils soient installés à plus de 150 mètres des voies et emprises publiques et des limites de l'unité foncière et qu'ils ne dépassent pas la hauteur de 2,8 mètres et la surface de 20m<sup>2</sup>. Il ne pourra être autorisé plus d'un abri par hectare. L'abri devra être aménagé en structure légère et démontable et sans dalle béton.

Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :

 Cheminements doux à protéger au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme	maintenir l'intérêt des cheminements doux à protéger tels qu'ils sont présentés sur le règlement graphique. Ces chemins peuvent être modifiés ou déplacés sans pouvoir être supprimés.
 Emplacement réservé	respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.
 Élément de patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme	protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels ou historiques repérés sur le règlement graphique
 Haie à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme  Patrimoine éco-paysager protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme	protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables éco paysager et les haies repérés sur le règlement graphique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

### **Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Sous-section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions**



### Hauteur :

Toutes les hauteurs sont mesurées depuis le terrain naturel avant aménagement.

Pour les constructions à destination principale d'habitation, les constructions ne doivent pas comporter plus de 2 niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageables inclus (R + 1 + C). La construction ne peut pas dépasser 8,5 mètres. Dans le cas d'une toiture plate, la construction ne doit pas avoir plus de 2 niveaux habitables. La construction ne peut pas dépasser 6,3 mètres. Les annexes d'habitations sont limitées à 3,20 m.

La hauteur des autres constructions autorisées dans la zone est limitée à 9mètres.

Dans le secteur Ap, Ai, Ar, Api et Apr, l'extension des bâtiments agricoles ne peut pas dépasser la hauteur du bâtiment objet de l'extension.

### Recul par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être édifiées en retrait minimum mesuré depuis l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer :

- 15 mètres pour les voies départementales
- 10 mètres pour les autres voies

Le recul est porté à 100 mètres depuis l'axe de l'autoroute.

### Recul par rapport aux limites séparatives :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une façade d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative de la parcelle ne peut être inférieure à 4mètres.

### Emprise au sol :

L'emprise au sol n'est pas limitée.

### Constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

L'ensemble des dispositions du paragraphe 1 ne s'applique pas :

- aux extensions et réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas dépasser la hauteur initiale ou de ne pas réduire le recul initial ;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre, à condition que la reconstruction permette de se mettre à l'abri d'un nouveau sinistre équivalent ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **1 - Principe général**

Pour toute construction, le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect



extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit comme les briques creuses, les carreaux de plâtre, les parpaings, les panneaux de fibrociment...).

L'utilisation de bardage de bois de teinte naturelle est autorisée.

Pour les constructions traditionnelles les matériaux autorisés sont les tuiles

Les tôles-tuiles ne sont autorisées que pour les annexes.

L'harmonie de ton entre les toitures et les façades est à respecter.

Les colorations naturelles des matériaux de façade, des enduits et des peintures doivent être dans les tons dominants du blanc.

## 2 - Dispositions particulières pour les constructions principales à usage d'habitation :

**Ouvertures en toiture** : Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés par des fenêtres en pignon, des lucarnes, des chiens-assis ou des fenêtres de toit. Les ouvertures devront être de dimensions sensiblement plus réduites que celles du rez-de-chaussée. Chaque lucarne, chiens-assis ou fenêtre de toit ne pourront représenter plus du tiers de la longueur du toit.

**Aspect général** : Les ouvertures des différents niveaux de la construction seront de préférences alignées.

Les murs extérieurs des constructions d'architecture traditionnelle doivent être majoritairement réalisés en brique de couleur dans la gamme des rouges, ou en maçonnerie enduite de couleur dans la gamme des blancs, les soubassements étant plus foncés que la teinte principale.

Les constructions destinées à l'habitation présenteront l'aspect d'une construction d'inspiration traditionnelle ou celui d'une démarche de création architecturale.

Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et s'insérant de façon harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural. Les projets architecturaux modernes doivent respecter les harmonies de forme et de gamme de couleur (des blancs, des gris jusqu'au noir) (briques et enduits).

Les toitures terrasses et toitures végétalisées sont autorisées.

Sont considérés « d'inspiration traditionnelle » les projets de construction établis suivant les caractéristiques dominantes du bâti reproduit traditionnellement dans le secteur concerné. Ces constructions devront alors respecter les éléments suivants :

- Les toitures doivent comporter au moins deux versants et être couvertes de tuiles ou de matériaux non métalliques reprenant l'aspect de la tuile. Les toitures mono pentes restent cependant autorisées pour les extensions accolées aux constructions principales et pour les constructions de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Les toitures doivent être de couleur terre cuite naturelle, brune ou noire.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

La réhabilitation de bâtiments anciens devra être réalisée avec les matériaux d'aspect identiques aux matériaux d'origine. Les bardages bois (ou d'aspects similaires) sont autorisés dans le cas d'isolation par l'extérieur.

Les panneaux solaires sont autorisés.

## 3 - Dispositions particulières pour les constructions d'annexes :

Les murs et toitures des volumes annexes doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.

Les toitures terrasses ou mono-pentes sont autorisées.

## 4 - Dispositions particulières pour les autres constructions

Les murs extérieurs des constructions doivent être réalisés majoritairement en briques dans la gamme des rouges ou en tout autre matériau d'aspect et de teinte rigoureusement identique. Les toitures des constructions à usage d'activité ou de stockage devront être couvertes de matériaux reprenant l'aspect et la couleur de la tuile (rouge



ou brun).



### **Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### 1- Clôtures :

Les clôtures situées sur les limites entre la zone A et une zone U ou AU ne peuvent pas être constituées de plaques-béton. Elles seront composées de haies d'essences locales doublées ou non d'un grillage comportant au moins un passage pour micro-faune.



Exemple de passage pour micro-faune à installer sur un grillage.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux carrefours.

Les clôtures sur rue et dans la marge de recul prévue d'une hauteur maximale de 2 mètres doivent être constituées soit :

- De haie vive,
- De grilles ou de grillage rigide,
- D'un mur d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté ou non de grilles ou grillages,

La création de clôtures sur voie n'est pas obligatoire.

Les clôtures pleines en dalle de béton de plus de 0,50 mètre sont interdites.

Sur les limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Dans les secteurs Ai, Api et Apr, les clôtures doivent présenter une perméabilité supérieure à 90% et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

#### 2 – Abords

Les espaces libres de toute construction, circulation et stationnement doivent être aménagés en espaces verts (plantations, espaces verts...).

Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales choisies parmi la liste des essences annexée au présent règlement.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires sont interdits.

### **Paragraphe 4 : Stationnement**

#### 1 – Principe général

Pour toute construction ou extension de bâtiments à usage d'habitation ou d'activités, le stationnement des véhicules correspondant à leurs besoins habituels doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
- Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Pour toute construction à usage d'habitation il sera exigé au minimum deux places de stationnement par logement en plus du garage. Dans les opérations d'ensemble d'au moins 5 logements, une place visiteur doit être aménagée pour chaque logement.



## 2 - Impossibilité de réaliser les aires de stationnement

En cas d'impossibilité technique, le pétitionnaire devra créer sur fond propre ou voisin le nombre de places de stationnement nécessaires à son projet maximum à une distance de 200 mètres.

### **Sous-section 3 : Equipement et réseaux**

#### **Paragraphe 1 : Desserte par les voies publiques ou privées**

Paragraphe 1 : Desserte par les voies publiques ou privées

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

##### 1 – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et de la circulation des personnes à mobilité réduite. Les caractéristiques des accès doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès en sens unique.

Aucun accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

##### 2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

a) Pour les voies nouvelles à double sens :

Aucune voie ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le domaine public ne doit avoir une emprise inférieure à 8 mètres. La largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 5 mètres.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

L'avis du gestionnaire de la voirie existante sur laquelle débouche la voie nouvelle est requis pour les caractéristiques de ces débouchés.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour. (Notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, secours aux personnes, ordures ménagères, etc.).

Aucune voie privée ne doit avoir une emprise d'une largeur inférieure à 5 mètres.

Les voies sans issues doivent être prévues pour être prolongées sans provoquer la destruction de bâtiments.

b) Pour les voies nouvelles à sens unique :

Aucune voie ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le domaine public ne doit avoir une emprise inférieure à 4.5 mètres. La largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

L'avis du gestionnaire de la voirie existante sur laquelle débouche la voie nouvelle est requis pour les caractéristiques de ces débouchés.

#### **Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux**



#### 1 – Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvée par le gestionnaire du réseau.

#### 2 - Eaux usées domestiques :

a) Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Cette condition s'applique également aux constructions existantes.

Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- La collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain ;
- Le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

b) - Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

#### 3 - Eaux résiduaires des activités :

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

#### 4 - Eaux pluviales :

Pour les nouvelles constructions (mais pas les extensions des constructions existantes), une valorisation des eaux pluviales est obligatoire. Le surplus peut être déversé dans le réseau collecteur quand il existe.

En cas d'impossibilité technique les eaux pluviales peuvent être rejetées dans le réseau collecteur quand il existe. A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

#### 5 - Autres réseaux :

Le branchement en souterrain est obligatoire.

## **Section 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE (N)**

La vocation principale de la zone N et de ses secteurs est la suivante :



N : Zone de protection et de sauvegarde des espaces naturels remarquables



Nd : Secteur de la déchetterie



Ni : Zone de protection et de sauvegarde des espaces naturels remarquables et soumise à risque d'inondations



Ns : Secteur d'activités sportives, scolaires et socio-éducatives

A titre d'information et d'une manière globale, le territoire communal :

- est classé en zone d'aléa sismique faible de niveau 2
- est concerné par des risques d'engins de guerre
- est concerné par des risques de retrait/gonflement d'argiles

Ces risques impliquent des mesures de prévention et des préconisations pour les constructions.

La traduction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables induit l'inscription des mesures de protection du cadre de vie suivantes :



Élément de patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme



Haie à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme



Chemins doux à protéger au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme



Patrimoine éco-paysager protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme



Espaces boisés classés



Bâtiment repéré en zone agricole dont le changement de destination est possible



**1** Emplacements réservés



Pour information, secteur concerné par le PPRI de la Vallée de la Marque

### **Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités**

#### **Paragraphe 1 : Destinations et sous destinations**

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 2 :



Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		X	L'extension des constructions à usage d'exploitation agricole sont autorisées à condition de ne pas remettre en cause le caractère naturel de la zone.
	exploitation forestière	X		
Habitation	logement		X	L'extension des constructions à usage de logements sont autorisées à condition de respecter le paragraphe 2.
	hébergement	X		
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	X		
	restauration	X		
	commerce de gros	X		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	hébergement hôtelier et touristique	X		
	cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	Dans le secteur Ns	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	Dans le secteur Ns	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	Dans le secteur Ns	
	salles d'art et de spectacles	X		

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	conditions
	équipements sportifs	X	Dans le secteur Ns	
	autres équipements recevant du public	X	Dans les secteurs Nd et Ns	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	X		
	entrepôt	X		
	bureau	X		
	centre de congrès et d'exposition	X		

**Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.**

Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés ou qu'ils soient liés à la réalisation de bassins de retenues des eaux réalisées par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau ou pour la lutte contre les crues.

Les terrains de camping caravanage et parcs résidentiels de loisirs sont interdits.

Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'habitation ou de tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules, de caravanes et d'abris autres qu'à usage public ou d'abri désaffectés sont interdits.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets sont interdits.

Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les aires d'évolution pour tout engin motorisé sont interdits,

L'accès aux fossés pour leur entretien doit obligatoirement être maintenu.

Le comblement des fossés est interdit.

La création de nouveaux fossés ou la réouverture de fossés comblés pourra se faire dans le cadre de la lutte contre les remontées de nappes et les inondations (crues...). Toutefois un busage ou une couverture pourra être envisagé dans le cadre de créations d'infrastructures ou de mise en sécurité, après délivrance d'une décision de non opposition à déclaration préalable. Les remembrements et drainages qui font l'objet de données spécifiques ne sont pas concernés par ces mesures.

**Sont autorisées sous réserve des conditions ci-après :**

- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU à condition que la reconstruction permette de se mettre à l'abri d'un nouveau sinistre tout en améliorant l'intégration paysagère ;






- les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments à vocation d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU ;
- Les extensions dans une limite de 30% de surface de plancher supplémentaire (ou de 50m<sup>2</sup> supplémentaires pour les habitations de moins de 150 m<sup>2</sup>) réalisés sur les bâtiments à destination d'habitation existant à la date d'approbation du présent PLU. Cette extension ne doit pas remettre en cause le caractère naturel de la zone ;
- Les annexes d'habitation, dans la limite d'une unité par construction principale à condition de totaliser moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, d'être réalisés sur l'unité foncière qui accueille le bâtiment à destination d'habitation et d'être située à moins de 20 mètres de la construction principale. Cette annexe ne doit pas remettre en cause le caractère naturel de la zone et ne doit pas altérer le paysage.
- Les éoliennes à condition de ne pas apporter de nuisances sonores et visuelles pour les riverains.

Dans le secteur Nd, les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement et à l'entretien d'une déchèterie sont autorisés.

Dans le secteur Ns, les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement et à l'entretien d'équipements sportifs, d'équipements publics, d'équipements scolaires et socio-éducatifs sont autorisés, ainsi que les infrastructures de transport en commun et les stationnements. Toutefois ces équipements sont limités à une surface de plancher de 1200 m<sup>2</sup>.

Dans le secteur Ni, les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement et à la gestion hydraulique du territoire.

Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :

 Cheminements doux à protéger au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme	maintenir l'intérêt des cheminements doux à protéger tels qu'ils sont présentés sur le règlement graphique. Ces chemins peuvent être modifiés ou déplacés sans pouvoir être supprimés.
 Emplacement réservé	respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.
 Élément de patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme	protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels ou historiques repérés sur le règlement graphique
 Haie à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme  Patrimoine éco-paysager protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme	protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables éco paysager et les haies repérées sur le règlement graphique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

**Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Il n'est pas fixé de règle.



## **Sous-section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions**

#### Hauteur :

Toutes les hauteurs sont mesurées depuis le terrain naturel avant aménagement.

La hauteur maximale des extensions des constructions ne doit pas dépasser la hauteur de la construction existante à la date d'approbation du PLU.

La hauteur des annexes et des autres constructions est limitée à 3,20 mètres.

#### Recul par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être édifiées en retrait minimum mesuré depuis l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer :

- 15 mètres pour les voies départementales
- 10 mètres pour les autres voies

Le recul est porté à 100 mètres depuis l'axe de l'autoroute.

#### Recul par rapport aux limites séparatives :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une façade d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative de la parcelle ne peut être inférieure à 4 mètres.

#### Emprise au sol :

Les extensions des constructions existantes sont limitées à une augmentation maximale de leur surface de 20% (avec un maximum de 1200 m<sup>2</sup>) des surfaces existantes dans les secteurs Ni, Nd et Ns et nulle en zone N.

L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à un maximum de 300 m<sup>2</sup> dans les secteurs Ni, Nd et Ns et nulle en zone N.

#### Constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

L'ensemble des dispositions du paragraphe 1 ne s'applique pas :

- aux extensions et réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas dépasser la hauteur initiale ou de ne pas réduire le recul initial ;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre, à condition que la reconstruction permette de se mettre à l'abri d'un nouveau sinistre équivalent ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**



## 1 - Principe général

Pour toute construction, le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit comme les briques creuses, les carreaux de plâtre, les parpaings, les panneaux de fibrociment...).

L'utilisation de bardage de bois de teinte naturelle est autorisée.

Pour les constructions traditionnelles les matériaux autorisés sont les tuiles

Les tôles-tuiles ne sont autorisées que pour les annexes.

L'harmonie de ton entre les toitures et les façades est à respecter.

Les colorations naturelles des matériaux de façade, des enduits et des peintures doivent être dans les tons dominants du blanc.

## 2 - Dispositions particulières pour les constructions principales à usage d'habitation :

**Ouvertures en toiture** : Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés par des fenêtres en pignon, des lucarnes, des chiens-assis ou des fenêtres de toit. Les ouvertures devront être de dimensions sensiblement plus réduites que celles du rez-de-chaussée. Chaque lucarnes, chiens-assis ou fenêtre de toit ne pourront représenter plus du tiers de la longueur du toit.

**Aspect général** : Les ouvertures des différents niveaux de la construction seront de préférences alignées.

Les murs extérieurs des constructions d'architecture traditionnelle doivent être majoritairement réalisés en brique de couleur dans la gamme des rouges, ou en maçonnerie enduite de couleur dans la gamme des blancs, les soubassements étant plus foncés que la teinte principale.

Les constructions destinées à l'habitation présenteront l'aspect d'une construction d'inspiration traditionnelle ou celui d'une démarche de création architecturale.

Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et s'insérant de façon harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural. Les projets architecturaux modernes doivent respecter les harmonies de forme et de gamme de couleur (des blancs, des gris jusqu'au noir) (briques et enduits).

Les toitures terrasses et toitures végétalisées sont autorisées.

Sont considérés « d'inspiration traditionnelle » les projets de construction établis suivant les caractéristiques dominantes du bâti reproduit traditionnellement dans le secteur concerné. Ces constructions devront alors respecter les éléments suivants :

- Les toitures doivent comporter au moins deux versants et être couvertes de tuiles ou de matériaux non métalliques reprenant l'aspect de la tuile. Les toitures mono pentes restent cependant autorisées pour les extensions accolées aux constructions principales et pour les constructions de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Les toitures doivent être de couleur terre cuite naturelle, brune ou noire.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

La réhabilitation de bâtiments anciens devra être réalisée avec les matériaux d'aspect identiques aux matériaux d'origine. Les bardages bois (ou d'aspects similaires) sont autorisés dans le cas d'isolation par l'extérieur.

Les panneaux solaires sont autorisés.

## 3 - Dispositions particulières pour les constructions d'annexes :

Les murs et toitures des volumes annexes doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.

Les toitures terrasses ou mono-pentes sont autorisées.

## 4 - Dispositions particulières pour les autres constructions

Les murs extérieurs des constructions doivent être réalisés majoritairement en briques dans la gamme des rouges ou en tout autre matériau d'aspect et de teinte rigoureusement identique. Les toitures des constructions à usage d'activité ou de stockage devront être couvertes de matériaux reprenant l'aspect et la couleur de la tuile (rouge ou brun).

### **Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### 1- Clôtures :

Les clôtures situées sur les limites entre la zone N et une zone U ou AU ne peuvent pas être constituées de plaques-béton. Elles seront composées de haies d'essences locales doublées ou non d'un grillage comportant au moins un passage pour micro-faune.



Exemple de passage pour micro-faune à installer sur un grillage.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux carrefours.

Les clôtures sur rue et dans la marge de recul prévue d'une hauteur maximale de 2 mètres doivent être constituées soit :

- De haie vive,
- De grilles ou de grillage rigide,
- D'un mur d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté ou non de grilles ou grillages,

La création de clôtures sur voie n'est pas obligatoire.

Les clôtures en dalle de béton sont interdites.

Sur les limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Dans le secteur Ni les clôtures doivent présenter une perméabilité supérieure à 90% et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

#### 2 – Abords

Les espaces libres de toute construction, circulation et stationnement doivent être aménagés en espaces verts (plantations, espaces verts...).

Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales choisies parmi la liste des essences annexée au présent règlement.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures et autres installations techniques sont interdits.

### **Paragraphe 4 : Stationnement**

#### 1 – Principe général

Pour toute construction ou extension de bâtiments à usage d'habitation ou d'activités, le stationnement des véhicules correspondant à leurs besoins habituels doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,

- Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Pour toute construction à usage d'habitation il sera exigé au minimum deux places de stationnement par logement en plus du garage. Dans les opérations d'ensemble d'au moins 5 logements, une place visiteur doit être aménagée pour chaque logement.

## 2 - Impossibilité de réaliser les aires de stationnement

En cas d'impossibilité technique, le pétitionnaire devra créer sur fond propre ou voisin le nombre de places de stationnement nécessaires à son projet maximum à une distance de 200 mètres.

### **Sous-section 3 : Equipement et réseaux**

#### **Paragraphe 1 : Desserte par les voies publiques ou privées**

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

##### 1 – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et de la circulation des personnes à mobilité réduite. Les caractéristiques des accès doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès en sens unique.

Aucun accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

##### 2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

###### a) Pour les voies nouvelles à double sens :

Aucune voie ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le domaine public ne doit avoir une emprise inférieure à 8 mètres. La largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 5 mètres.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

L'avis du gestionnaire de la voirie existante sur laquelle débouche la voie nouvelle est requis pour les caractéristiques de ces débouchés.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour. (Notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, secours aux personnes, ordures ménagères, etc.).

Aucune voie privée ne doit avoir une emprise d'une largeur inférieure à 5 mètres.

Les voies sans issues doivent être prévues pour être prolongées sans provoquer la destruction de bâtiments.

###### b) Pour les voies nouvelles à sens unique :

Aucune voie ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le domaine public ne doit avoir une emprise inférieure à 4.5 mètres. La largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.



L'avis du gestionnaire de la voirie existante sur laquelle débouche la voie nouvelle est requis pour les caractéristiques de ces débouchés.

## **Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux**

### 1 – Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvée par le gestionnaire du réseau.

### 2 - Eaux usées domestiques :

a) Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Cette condition s'applique également aux constructions existantes.

Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- La collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain ;
- Le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

b) - Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

### 3 - Eaux résiduaires des activités :

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

### 4 - Eaux pluviales :

Pour les nouvelles constructions (mais pas les extensions des constructions existantes), une valorisation des eaux pluviales est obligatoire. Le surplus peut être déversé dans le réseau collecteur quand il existe.

En cas d'impossibilité technique les eaux pluviales peuvent être rejetées dans le réseau collecteur quand il existe. A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

### 5 - Autres réseaux :

Le branchement en souterrain est obligatoire.

**Annexe 1 : Liste des essences bocagères locales conseillées**

⇒ **ARBRES ET ARBUSTES POUR LES HAIES**

- Aubépine (*Crataegus monogyna*)
- Charmille (*Carpinus betulus*)
- Hêtre en haie basse (*Fagus sylvatica*)
- Bourdaine (*Frangula alnus*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- Eglantier (*Rosa canina*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Fusain d'Europe (*Evonymus europaeus*)
- Néflier (*Mespilus germanica*)
- Nerprun purgatif (*Rhamnus catartica*)
- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Orme résistant (*Ulmus resista*)
- Prunellier (*Prunus spinosa*)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)
- Viorne mancienne (*Viburnum lantana*)
- Viorne obier (*Viburnum opulus*)

⇒ **ARBRES A UTILISER DAVANTAGE EN ISOLE**

- Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
- Bouleau verruqueux (*Betula pendula ou verrucosa*)
- Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
- Chêne sessile (*Quercus petraea*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
- Merisier (*Prunus avium*)
- Néflier (*Mespilus germanica*)
- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Noyer commun (*Juglans regia*)
- Orme résistant (*Ulmus resista*)
- Saule blanc (*Salix alba*)
- Saule des vanniers (*Salix viminalis*)
- Saule marsault (*Salix caprea*)
- Sorbier blanc (*Sorbus aria*)
- Sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*)
- Sureau à grappes (*Sambucus racemsa*)
- Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*)
- Tilleul à grandes feuilles (*Tilia platyphyllos*)

⇒ **HAIE ET ARBRES ISOLEES MARCESCENTS**

- Hêtre (*Fagus sylvatica*)
- Charme (*Carpinus betulus*)



## HAIE ET ARBRES ISOLES PERSISTANTS ET SEMI-PERSISTANTS

- Houx (*Ilex aquifolium*)
- Troène d'europe (*Ligustrum vulgare*)

### ⇒ HAIE ET ARBRES ISOLES

- Houx (*Ilex aquifolium*)
- Troène d'europe (*Ligustrum vulgare*)

### ⇒ PLANTES GRIMPANTES

- Lierre (*Hedera helix*)
- Vigne vierge (*Parthenocissus tricuspidata*)
- Houblon (*Humulus lupulus*)
- Glycine (*Wistéria sinensis*)
- Hortensia grimpant (*Hydrangea petiolaris*)
- Chèvrefeuille (*Lonicera*)



## **Annexe 2 : Liste des fruitiers de hautes tiges imposés**

### ⇒ **POMMES A CUIRE OU A COUTEAUX**

- Ascahire
- Baguette violette
- Baguette d'hiver
- Belle fleur double
- Cabarette
- Colapuis
- Court pendu rouge
- Double bon pommier rouge
- Gosselet
- Gueule de mouton
- Jacques Lebel
- Lanscailler
- Marie Doudou
- Maroillaise
- Petit bon ente
- Rambour d'hiver
- Reinette de France
- Reinette de Fugélan
- Reinette des Capucins
- Reinette Descadre
- Reinette étoilée
- Sang de Bœuf
- Transparente blanche

### ⇒ **POMMES A CIDRE**

- Amère nouvelle
- Armagnac
- Carisi à longue queue
- Doux corier
- Du verger
- Marseigna
- Normandie blanc

### ⇒ **POIRIERS**

- Beurré d'Hardenpont
- Belle Angevine
- Comtesse de Paris
- Duchesse d'Angoulême
- Docteur Jules Guyot
- Jean Nicolas
- Poire de curé
- Poire de Livre
- Poire à côte d'or
- Sans pépins
- Sucré de Montluçon
- Saint Mathieu
- Triomphe de Vienne



⇒ **CERISIERS**

- Cerise blanche d'Harcigny
- Griotte de Lemé
- Griotte du Nord
- Guigne noir de Ruesnes
- Gros Bigarreau de La Groise

⇒ **PRUNIERS**

- Abricotée jaune
- Coe Violette
- Goutte d'or de Coe
- Monsieur hâtif
- Noberte
- Prune de Floyon
- Prune Madeleine,
- Reine Claude d'Athan
- Reine Claude dorée,
- Reine Claude rouge hâtive
- Sainte Catherine